

Agevolazioni Prima Casa e sua vendita entro 5 anni: come conservare l'agevolazione?

di [Gianfranco Antico](#)

Publicato il 22 Ottobre 2016

In caso di cessione della prima casa entro i 5 anni dall'acquisto agevolato, il contribuente per non perdere il diritto all'agevolazione deve comprare un nuovo immobile, non basta la sottoscrizione di un contratto preliminare.

Con la sentenza n. 2613 del 10 febbraio 2016 (ud. 22 dicembre 2015) la Corte di Cassazione ha confermato che in caso di vendita di l'immobile entro cinque anni dall'acquisto, per evitare la decadenza delle agevolazioni, occorre comprare, entro un anno dall'alienazione, altro immobile da adibire a propria abitazione principale, non potendosi considerare sufficiente la stipula di un contratto preliminare, atteso che quest'ultimo non produce l'effetto reale del trasferimento del bene, ma soltanto quello obbligatorio di concludere il contratto definitivo.



Il fatto

La CTR della Lombardia ha respinto l'appello dell'Agenzia delle entrate, proposto contro la sentenza della CTP di Milano, che aveva accolto il ricorso della contribuente, annullando l'avviso di liquidazione ed irrogazione delle sanzioni afferente all'imposta di registro, ipotecaria e catastale, fondato sulla revoca dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa per rivendita prima del decorso del quinquennio senza riacquisto di altro immobile entro l'anno successivo.

La predetta CTR ha motivato la decisione ritenendo che il provvedimento fosse illegittimo

"per la palese ed inequivocabile addebitabilità alla contribuente della circostanza impeditiva del perfezionamento dell'atto formale di acquisto dell'unità immobiliare sita in...".

L'Agenzia ha interposto ricorso per cassazione affidato a tre motivi.

La sentenza

Secondo i massimi giudici,

"In tema di agevolazioni tributarie per l'acquisto della prima casa, il contribuente che abbia venduto l'immobile entro cinque anni dall'acquisto, per evitare la decadenza dal beneficio, è tenuto a comprare, entro un anno dall'alienazione, altro immobile da adibire a propria abitazione principale, non potendosi considerare sufficiente la stipula di un contratto preliminare, che ha effetti solo obbligatori, atteso che per 'acquisto', ai sensi dell'art. 1, nota 2 bis, comma 4, della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, si deve intendere l'acquisizione del diritto di proprietà e non la mera insorgenza del diritto di concludere un contratto di compravendita" (Cass. n. 17151/2014).

Precisa la Corte che, in ogni caso,

"la precisa formulazione della norma di legge consente di concludere che non è possibile dare rilevanza alcuna a stati soggettivi o cause di forza maggiore che abbiano inciso sulla perdurante ricorrenza dei presupposti normativamente previsti, entro i termini fissati dalla legge, per il mantenimento del beneficio: della L. n. 549 del 1995, art. 3, comma 131, e dell'art. 1, nota 2 bis Tariffa allegata parte prima D.P.R. n. 131 del 1986, comma 4 prevede, infatti,

"... Le predette disposizioni (n.d.r. concernenti la perdita del beneficio) non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con il beneficio di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da

adibire a propria abitazione principale".

Preliminare di acquisto e agevolazioni prima casa - Breve nota

La posizione assunta nell'odierna sentenza è confermativa di precedenti pronunce.

Le agevolazioni ottenute possono essere oggetto di revoca:

- se le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false;
- se l'abitazione è venduta o donata prima che siano trascorsi cinque anni dalla data di acquisto, a meno che, entro un anno, non si riacquista un altro immobile, anche a titolo gratuito, da adibire a propria abitazione principale;
- se non venga trasferita la residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro diciotto mesi dall'acquisto.

Ricordiamo, per completezza, che l'art. 1, comma 55, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 ha aggiunto, a decorrere dal 1° gennaio 2016, il comma 4-bis alla Nota II-bis, Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, secondo cui

“ l'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto.

In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4”.

In pratica, il dettato normativo prevede che qualora un contribuente, titolare di abitazione prima casa, proceda all'acquisto di un'altra abitazione, al nuovo acquisto può applicarsi l'aliquota d'imposta agevolata, a condizione che il vecchio immobile sia alienato entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato.

In caso di mancata alienazione, il contribuente ha l'obbligo di corrispondere la differenza tra l'imposta ordinaria e quella agevolata, maggiorata degli interessi di mora e della sanzione in misura pari al 30% di detta differenza.

Non si decade dalle agevolazioni se entro un anno dal trasferimento, a titolo oneroso o gratuito, il contribuente acquista un terreno e, sempre nello stesso termine, realizza su di esso un immobile da adibire ad abitazione principale (v. risoluzione 16 marzo 2004, n. 44/E).

In tal caso, per non incorrere nella decadenza dal beneficio è richiesto che entro l'anno dall'alienazione venga ad esistenza il fabbricato destinato ad abitazione principale. Non è necessario che il fabbricato sia ultimato. È sufficiente che lo stesso entro l'anno venga ad esistenza, cioè acquisti rilevanza dal punto di vista urbanistico. Deve esistere, quindi, un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e deve essere stata completata la copertura per evitare di incorrere nella decadenza.

In caso di decadenza:

- è dovuta la differenza tra le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria e le imposte corrisposte per l'atto di trasferimento, una sanzione pari al 30% delle stesse imposte, e il pagamento degli interessi di mora;

- se la cessione è soggetta ad IVA, l'Ufficio procederà al recupero nei confronti degli acquirenti della differenza d'imposta non versata (ossia la differenza tra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata), nonché irrogherà una sanzione pari al 30% della differenza medesima, e richiederà il pagamento degli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del TUR.

Sul punto, ricordiamo che la circolare n. 18/2013 richiama una serie di precedenti interventi di prassi con i quali erano state fornite precise indicazioni esplicative:

- con risoluzione 6 ottobre 2003, n. 192/E, è stato precisato che la sanzione non può essere irrogata quando il contribuente che abbia alienato entro il quinquennio l'immobile acquistato coi benefici della prima casa provveda ad acquistare entro un anno da detta alienazione un'altra casa da destinare a propria abitazione principale e la adibisca a tale scopo entro un termine ragionevole e, comunque entro un termine non superiore a quello triennale di decadenza del potere di accertamento dell'Ufficio;
- con risoluzione 3 maggio 2004, n. 66/E, è stato sottolineato che non è soddisfatto il requisito del riacquisto di altro immobile entro un anno dalla vendita del primo, nel caso in cui, per il riacquisto della prima casa, venga stipulato, entro l'anno dalla vendita del primo, un contratto preliminare, in quanto questa fattispecie negoziale non produce l'effetto reale del trasferimento del bene, ma soltanto quello obbligatorio di concludere il contratto definitivo. In tal caso, quindi, si verifica la decadenza dal beneficio fruito per il primo acquisto e, conseguentemente, non si potrà beneficiare del credito d'imposta;
- con circolare 7 giugno 2010, n.31/E è stato rilevato che non risulta, invece, ostativa alla conservazione dell'agevolazione prima casa, fruita in relazione all'acquisto del primo immobile, la circostanza che tra il primo acquisto agevolato ed il successivo riacquisto infrannuale, il contribuente sia entrato in possesso di altro immobile nello stesso comune in cui è situato quello che si intende riacquistare; il ricorrere dei requisiti previsti dalle lettere a - b - c del comma 1 della nota Il-bis deve essere verificato, infatti, solo nell'ipotesi in cui il contribuente intenda accedere, anche per il secondo acquisto, alle agevolazioni prima casa e, eventualmente richiedere il beneficio del credito d'imposta di cui all'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448;
- con risoluzione 31 ottobre 2011, n. 105/E, è stato chiarito che l'acquirente che ha dichiarato nell'atto di voler trasferire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato con l'agevolazione prima casa, e si trova, prima della scadenza dei 18 mesi, nelle condizioni di non poter rispettare l'impegno assunto, anche per motivi personali, può revocare la dichiarazione di intenti formulata nell'atto di acquisto dell'immobile. A tal fine è tenuto a presentare un'apposita istanza all'Ufficio presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale revocare la dichiarazione di intenti espressa in atto di voler trasferire la residenza e richiedere la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione. L'istanza deve essere presentata sia nel caso in cui l'atto sia stato assoggettato ad imposta di registro che per quelli assoggettati ad IVA. L'ufficio procederà poi alla notifica di apposito avviso di liquidazione dell'imposta dovuta oltre che degli interessi calcolati a decorrere dalla data di stipula dell'atto di compravendita; non è invece dovuta la

sanzione pari al 30%, in quanto, entro il termine di 18 mesi dalla data dell'atto, non può essere imputato al contribuente il mancato adempimento dell'impegno assunto, cui consegue la decadenza dall'agevolazione. Decorso il termine di 18 mesi, l'acquirente che non abbia provveduto a trasferire la residenza o a presentare all'ufficio un'istanza per revocare la dichiarazione di intenti formulata nell'atto di acquisto, incorre nella decadenza dall'agevolazione e sarà pertanto tenuto a corrispondere la differenza di imposta, gli interessi e la sanzione, che saranno liquidati dall'Ufficio. Ricorrendone i presupposti, il contribuente potrà accedere all'istituto del ravvedimento operoso, beneficiando di una riduzione della sanzione;

- Con la risoluzione 27 dicembre 2012, n. 112/E, è stato chiarito che il contribuente che non intende adempiere all'impegno di procedere all'acquisto di un nuovo immobile è tenuto a presentare una apposita istanza all'ufficio presso il quale è stato registrato l'atto di vendita dell'immobile acquistato con agevolazione prima casa. Con tale dichiarazione il soggetto interessato manifesta espressamente la sua intenzione di non voler procedere all'acquisto di un nuovo immobile entro i dodici mesi e richiede la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione. In questo caso, il contribuente sarà tenuto al versamento della differenza tra l'imposta pagata e quella ordinariamente dovuta, oltre al pagamento degli interessi. Decorso il termine di un anno dall'alienazione dell'immobile senza che il contribuente abbia proceduto all'acquisto di un nuovo immobile ovvero abbia comunicato al competente ufficio dell'Agenzia delle entrate l'intenzione di non procedere al nuovo acquisto, si verifica la decadenza del beneficio prima casa goduto al momento del primo acquisto. In tal caso, l'interessato può, comunque, beneficiare, in presenza dei requisiti richiesti, dell'istituto del ravvedimento di cui all'art. 13 del decreto legislativo n. 472 del 1997, che dispone, al comma 1, che "La sanzione è ridotta, sempreché la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza".

22 ottobre 2016

Gianfranco Antico